



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000001151**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível 1001280-15.2023.8.26.0153**, da Comarca de Cravinhos, em que é apelante Loteamento Bella Cravinhos I Ltda. e apelado Ricardo Daniel Paulosso.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento à apelação da ré e deram parcial provimento ao recurso adesivo do autor. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**  
**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1001280-15.2023.8.26.0153**

**Apelante: Loteamento Bella Cravinhos I Ltda**

**Apelado: Ricardo Daniel Paulosso**

**Comarca: Cravinhos**

**Voto nº 15069**

APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. 1. Rescisão contratual por desistência do comprador – Nos termos do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o promitente comprador que desiste da aquisição do imóvel faz jus à restituição parcial dos valores pagos, sendo razoável a retenção de percentual entre 10% e 25%, conforme entendimento consolidado desta Câmara de Direito Privado. No caso, mantida a retenção de 20%, considerada proporcional ao valor total pago e ao período de adimplemento contratual. 2. Inaplicabilidade da Lei 9.514/97 – Não comprovado o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel. 3. Devolução integral em parcela única – Aplicação da Súmula 2 do TJSP – Devolução dos valores pagos deve ocorrer de forma integral e em uma única parcela. 4. Inexigibilidade de taxa de ocupação (fruição) – Terreno não edificado, não se presumindo a fruição ou o benefício econômico pelo comprador, afastando-se, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa. 5. Majoração dos honorários advocatícios para 15% do valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC. APELAÇÃO DA RÉ DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO.

**Vistos.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 232/239, em ação proposta por Ricardo Daniel Paulosso

em face de Loteamento Bella Cravinhos I LTDA, que julgou parcialmente procedente os pedidos para declarar a rescisão do contrato particular de compra e venda firmado entre as partes, relativo ao lote 12 da quadra 19, localizado no Loteamento Bella Cravinhos. Como consequência, foi reconhecida a inexigibilidade das parcelas contratuais e determinada a devolução da posse do terreno à parte ré. Além disso, a parte ré foi condenada a restituir à parte autora 80% dos valores pagos, em até 12 parcelas, devidamente corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir da data de cada desembolso, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, contados a partir do trânsito em julgado desta decisão.

Diante da sucumbência mínima, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência, na ordem de 10% sobre o valor da condenação.

Opostos embargos de declaração às fls. 242/246, não foram acolhidos (fls. 252).

A parte ré, em apelação, requer a reforma da sentença para determinar a retenção de, no mínimo, 25% do montante pago, e condenar o apelado ao pagamento de taxa pela ocupação e fruição do imóvel, considerando o período em que permaneceu na posse do bem, uma vez que a apelante foi completamente privada de usá-lo, gozá-lo e/ou dele dispor. Além disso, pleiteia-se a condenação do apelado ao pagamento de honorários advocatícios.

O autor, em suas contrarrazões, requer a manutenção integral da sentença proferida. Além disso, pleiteou a majoração dos honorários de sucumbência para 20% sobre o valor da condenação.

Em recurso adesivo, o autor requer a reforma da sentença para declarar o direito à restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos ao apelante, bem como que os valores a serem restituídos sejam pagos de uma só vez, em parcela única.

Sendo o recurso tempestivo e preparado, houve o regular processamento.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

### **É o relatório.**

É caso de **não provimento** do recurso do réu e de **parcial provimento** do recurso adesivo.

A controvérsia posta em análise versa sobre a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, celebrado na vigência da Lei nº 13.786/18 - Lei do Distrato (fls. 29/43).

Sobre a matéria, adota-se o entendimento de recurso repetitivo do STJ (Tema 1095):

*Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de*

*inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.”*

No caso, o réu não comprovou que o instrumento contratual foi registrado na matrícula do imóvel, sendo que a tentativa de responsabilizar a parte adversa por tal ausência não tem o condão de afastar esse fato.

Assim, não havendo nos autos prova do registro do contrato, não se aplicam as disposições da Lei 9.514/97, conforme o entendimento do recurso repetitivo acima exposto.

Incide, portanto, a regra prevista no art. 53, *caput*, do CDC:

*Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.*

Esta Câmara de Direito Privado tem firmado entendimento de que a aplicação da Lei nº 13.786/18 não pode afrontar a legislação consumerista, especialmente no tocante à nulidade das cláusulas abusivas.

O art. 51, IV, do CDC estabelece a nulidade das cláusulas abusivas, especialmente aquelas que impõem ao consumidor

desvantagem exagerada ou que sejam incompatíveis com a boa-fé e a equidade.

Logo, as cláusulas do contrato poderão ser revistas ou afastadas, caso configurem vantagem excessiva para o vendedor, o que evidencia o interesse processual do apelado.

Não há controvérsia que a rescisão contratual se deu em razão da desistência do comprador. Assim, mesmo que configurada a culpa deste pela rescisão, é possível a restituição parcial de valores pagos, conforme a Súmula 543 do STJ:

*Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.*

A retenção de 20% dos valores pagos é proporcional ao caso concreto.

Nesse sentido, esta Câmara de Direito Privado possui o entendimento de que o percentual pode oscilar entre 10% e 25%, devendo o juiz estipular a porcentagem de acordo com a quantidade paga; isto é, quanto maior o valor pago pelo comprador, menor a porcentagem. E no caso, o autor pagou por três anos, aproximadamente, o que corresponde a 20,11% do total de 179 parcelas.

*APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
- RESCISÃO MOTIVADA PELOS COMPROMISSÁRIOS  
ADQUIRENTES - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS*

*PAGAS COM RETENÇÃO DE 20% - RECURSO DA RÉ - DESACOLHIMENTO - É abusiva a cláusula contratual que preveja a perda substancial de valores pagos, estabelecendo a jurisprudência como razoável a retenção pela promitente vendedora do percentual de 10% e 25% dos valores pagos - Arras confirmatórias que integram o preço do bem e que devem ser restituídas com retenção no mesmo percentual - Correção monetária dos valores a serem restituídos a partir do desembolso, pois se cuidam de recomposição do poder de compra da moeda e não de acréscimo patrimonial - Fruição dos lotes pelos adquirentes não provada e o que não constitui fator a ser indenizado diante da ausência de mora, até então, no cumprimento da obrigação - Honorários sucumbenciais fixados nos termos do Código de Processo Civil, no mínimo legal, sem qualquer exagero - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (Apelação nº 1000972-78.2017.8.26.0382, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 22/05/2019)*

Viável, portanto, a devolução do montante pago com retenção de 20%.

Por outro lado, a devolução de valores deverá ser feita em parcela única e não em doze parcelas mensais, conforme a súmula 2 deste Tribunal:

*A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

Embora o contrato tenha sido realizado após a lei do distrato, entendo não ser aplicável o artigo 32-A, § 1º, inciso II, da lei 6.766/79, acrescentado pela lei nº 13.786/18, em caso de rescisão contratual determinada em sentença judicial, prevalecendo a súmula acima referida. Isto porque o referido inciso se refere à formalização da rescisão

contratual e o § 2º menciona expressamente que somente poderá ser registrado novo contrato mediante a comprovação de que o vendedor iniciou o pagamento das parcelas nos termos das condições do distrato. Dessa forma, a restituição em 12 prestações mensais somente poderá ser aceita quando houver distrato formalizado entre as partes.

Até a presente data, a contar da petição inicial, já transcorreram mais de 18 meses. Caso a requerida tivesse feito o distrato quando procurada pelo autor, já teria quitado todas as prestações.

Superado o ponto anterior, passa-se a análise da taxa de ocupação.

A taxa de ocupação, também chamada de taxa de fruição, configura uma indenização devida pelo uso de um imóvel após a rescisão de um contrato de compra e venda. Seu objetivo é evitar o enriquecimento sem causa daquele que permanece na posse do bem sem oferecer qualquer contraprestação.

Contudo, nos casos de terrenos não edificadas, como o presente, a cobrança da taxa de ocupação mostra-se indevida. Isso porque, na ausência de edificações, presume-se que o comprador não usufrui de qualquer benefício econômico relevante que justifique a indenização, afastando, assim, a hipótese de enriquecimento sem causa.

Presente a hipótese do art. 86, *caput*, do CPC, fica mantida a sucumbência fixada na sentença, com a majoração dos honorários advocatícios em face do réu para 15% do valor da condenação,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em respeito à disposição do §11, do art. 85, do CPC/2015.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ E DOU PROVIMENTO EM PARTE AO APELO ADESIVO DO AUTOR.**

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator